PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

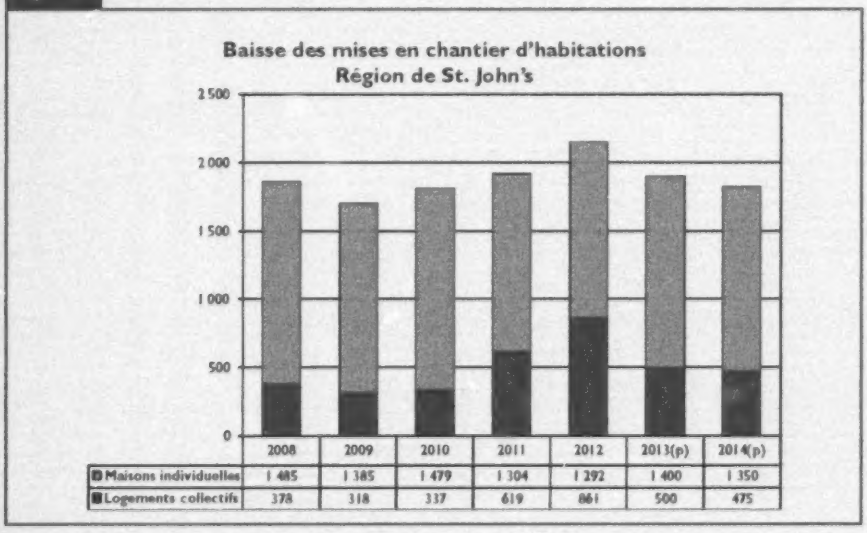
La demande de logements devrait se poursuivre

Les facteurs économiques et démographiques étant vigoureux, la demande de logements se poursuivra en 2013 et 2014 dans la région de St. John's, bien qu'à un rythme ralenti. Elle sera soutenue entre autres par les faibles taux hypothécaires, la croissance du revenu, la progression de l'emploi à temps plein et le solde migratoire positif. Durant la période à l'étude, l'activité sur le marché de l'habitation sera légèrement inférieure aux sommets de l'an dernier, mais elle restera forte en regard du passé.

Survol de l'économie

La province de Terre-Neuve-et-Labrador affichera en 2013 et 2014

Figure 1



	2008	2009	2010	2011	2012	2013(p)	2014(p)
Maisons individuelles	1 485	1 385	1 479	1 304	1 292	1 400	1 350
Logements collectifs	378	318	337	619	861	500	475

Source : SCHL (p = prévisions)

Table des matières

1 La demande de logements devrait se poursuivre

1 Survol de l'économie

2 Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

2 Baisse des ventes MLS® en 2013 et 2014

3 Les mises en chantier d'habitations ralentiront

3 L'activité fléchira du côté des logements collectifs

3 Le marché locatif se détendra

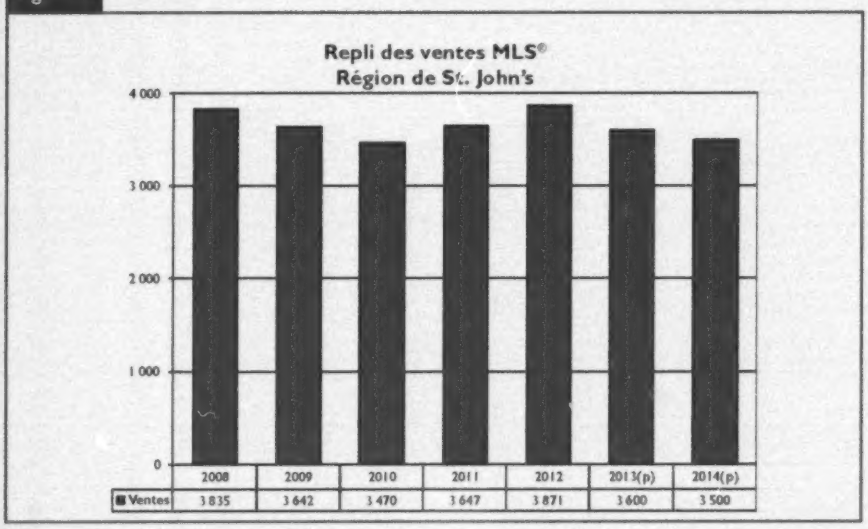
5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (p = prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.
Note : Les données MLS® pour l'Est de la région (St. John's) ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 2008.

le meilleur rendement économique du Canada atlantique, puisqu'elle devrait voir son PIB croître de 2,5 % cette année et de 1,5 % l'an prochain. Nombre de projets et d'activités de prospection et de valorisation des ressources énergétiques ont commencé à s'intensifier récemment. Étant donné leur taille et leur portée, ces nouveaux projets et chantiers stimuleront l'activité économique au cours des cinq prochaines années, tant dans l'ensemble de la province que dans la région de St. John's.

En 2013, la croissance économique sera favorisée par les investissements privés accrus dans l'énergie, les mines et les branches connexes, ainsi que par l'augmentation de la production pétrolière faisant suite au ralentissement de 2012. La province a également commencé à bénéficier de la hausse des redevances pétrolières et minières, même si le prix moyen du pétrole a été plus bas que prévu.

La croissance de la population provinciale a ralenti récemment, car la migration interprovinciale demeure négative et la migration internationale, bien que positive, n'a pas été assez forte pour pousser la croissance démographique au-dessus des niveaux actuels. Les deux prochaines années seront une période de transition durant laquelle l'activité ralentira dans le secteur de l'habitation, jusqu'à ce que la prochaine phase de croissance soit bien enracinée dans l'économie, c'est-à-dire lorsque l'emploi lié aux travaux d'immobilisations culminera, en 2015. Selon les prévisions, la croissance démographique reprendra de la vigueur grâce aux gains attendus au chapitre de la migration interprovinciale. Le solde migratoire global devrait rester positif dans la région de St. John's.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Baisse des ventes MLS® en 2013 et 2014

Les ventes MLS® devraient diminuer dans la région de St. John's cette année et l'an prochain. Selon les prévisions,

elles se chiffreront à 3 600 en 2013, comparativement à 3 871 en 2012, puis descendront à 3 500 en 2014. Même si la construction résidentielle sera moins forte qu'en 2012, elle continuera d'alimenter l'activité enregistrée au MLS® durant la période à l'étude, car les ventes de logements neufs représentent environ le tiers des transactions MLS®. Puisqu'on s'attend à ce que la demande globale de logements demeure stable, les ventes MLS® resteront vigoureuses par rapport aux années passées. Le nombre total de ventes conclues en 2012 a atteint 3 871 – un record annuel pour la région de St. John's, qui ne devrait toutefois pas être égalé cette année et l'an prochain. Même si la croissance des prix est inférieure à 10 %, les ventes demeurent stationnaires et le nombre de logements invendus est en hausse. On prévoit donc que les ventes diminueront en 2013 et 2014 en regard de leur niveau record de 2012.

La progression du prix MLS® moyen des logements ces dernières années s'explique en bonne partie par la vigueur de la construction résidentielle et la vente subséquente de logements neufs par l'entremise du système MLS®. En raison de l'offre excédentaire actuelle sur le marché local de la revente et du ralentissement de la demande de logements existants, on s'attend à ce que la hausse des prix soit inférieure à 10 % en 2013 et 2014. Après avoir enregistré une très forte croissance durant cinq ans, le prix MLS® moyen devrait augmenter à un rythme plus près de l'inflation et terminer l'année 2013 à 297 500 $, c'est-à-dire en hausse d'environ 4 % par rapport à son niveau de 2012 (285 529 $). Il devrait progresser d'à peu près 3 % en 2014, pour atteindre 306 000 $. La préférence des acheteurs déjà propriétaires pour les habitations à deux étages et les maisons sur mesure de prix supérieur à la moyenne est un facteur qui viendra encore favoriser l'augmentation des prix sur ce marché. Quant aux logements de prix inférieurs à la moyenne (maisons de plain-pied, maisons en rangée et jumelés), ils continueront d'attirer les accédants à la propriété.

Les mises en chantier d'habitations ralentiront

La prospérité récente de la région de St. John's s'est traduite par une hausse des ventes d'habitations neuves haut de gamme. Résultat : le prix moyen des logements neufs est monté beaucoup plus haut que le prix MLS® moyen – l'an dernier, il y avait entre les deux un écart de 101 910 $, du jamais vu. La construction résidentielle continue d'être alimentée par la vigueur des économies locale et provinciale, en particulier par la croissance de la population, du revenu et de l'emploi observée à St. John's. Cependant, la progression des prix devrait ralentir en 2013 et 2014 par rapport à son niveau récent. Le prix moyen des maisons individuelles neuves passera de 387 439 $, en 2012, à environ 395 000 $ cette année et à 403 000 $ l'an prochain. Selon les prévisions, 1 400 maisons individuelles seront mises en chantier en 2013 dans la région de St. John's, puis un peu moins, soit 1 350, en 2014.

L'activité fléchira du côté des logements collectifs

Après avoir atteint un niveau sans précédent en 2012, les mises en chantier de copropriétés devraient diminuer cette année et l'an prochain, ce qui fera baisser le niveau global de la construction de logements collectifs durant la période à l'étude. Alors qu'elles avaient été au nombre de 861 en 2012, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 550 en 2013 puis à 475 en 2014, selon les prévisions. Le sommet record atteint par le prix moyen des maisons individuelles neuves fera encore augmenter la popularité des maisons neuves avec appartement au sous-sol cette année et l'an prochain, car certains acheteurs voudront avoir un revenu de location pour faire diminuer leurs remboursements hypothécaires.

La vigueur récente de la construction de copropriétés s'explique entre autres par le vieillissement de la population, un facteur qui continuera de soutenir la demande au cours des prochaines années dans la région de St. John's. Les acheteurs préfèrent passer de leur maison familiale à une copropriété sans devoir contracter un nouveau prêt hypothécaire ou augmenter leur prêt actuel, mais il leur est plus difficile de réaliser ce souhait à cause du niveau actuel des prix sur le marché des copropriétés. On s'attend donc, au cours des deux prochaines années, à une accélération de la construction de copropriétés de prix intermédiaire (moins de 350 000 $) et à un ralentissement de l'activité du côté des copropriétés de gamme supérieure. La demande de maisons en rangée et de jumelés demeure faible, malgré la forte croissance des prix des logements dans ces segments, car les acheteurs optent plutôt pour des habitations avec logement accessoire.

Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région de St. John's s'établira à 1 950 à la fin de l'année 2013, alors qu'il s'élevait à 2 153 un an plus tôt, puis il descendra à 1 825 en 2014.

Le marché locatif se détendra

Sous l'effet d'un léger repli de

la demande, le marché locatif se détendra cette année et l'an prochain. On s'attend à une augmentation du taux d'inoccupation et à un ralentissement de la hausse des loyers. Du côté de la demande, l'activité économique accrue dans la région de St. John's aura encore un effet positif sur l'immigration de jeunes travailleurs (25-34 ans), qui proviendront surtout de régions rurales et de certains centres urbains de la province. En outre, le niveau actuel des prix des habitations continuera de modérer l'accession à la propriété chez les locataires. Comme par le passé, l'Université Memorial et les collèges locaux attireront, à l'échelle locale et internationale, des étudiants qui loueront un logement dans la région – un autre facteur qui soutiendra la demande. Pour la première fois en plus de 25 ans, on investit dans la construction d'immeubles d'appartements, ce qui accroîtra l'offre dans ce segment cette année et l'an prochain. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les habitations avec logement accessoire) devrait croître pour se situer à 3,5 % en 2013 et à 3,8 % en 2014. Malgré ces hausses, la proportion d'unités vacantes restera plutôt faible en regard du passé, et la stabilité de la demande continuera de faire progresser les loyers moyens. De fait, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait monter à 825 $ en 2013, puis à 850 $ en 2014.

Résumé des prévisions RMR de St. John's Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 479	1 304	1 292	1 400	8,4	1 350	-3,6
Logements collectifs	337	619	861	550	-36,1	475	-13,6
Tous types de logement confondus	1 816	1 923	2 153	1 950	-9,4	1 825	-6,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	325 436	351 305	387 439	395 000	2,0	403 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	299 904	321 450	345 000	352 000	2,0	359 000	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,9	4,0	0,2	1,5	-	1,6	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 470	3 647	3 871	3 600	-7,0	3 500	-2,8
Nouvelles inscriptions MLS®	6 332	7 073	7 284	7 300	0,2	7 100	-2,7
Prix MLS® moyen ($)	251 191	268 608	285 529	297 500	4,2	306 000	2,9
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,3	2,8	3,5	0,7	3,8	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	725	771	798	825	3,4	850	3,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3.00 - 3.25	-	3.25 - 3.75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5.00 - 5.50	-	5.25 - 5.75	-
Nombre annuel d'emplois	100 900	105 400	109 200	112 500	3,0	115 500	2,7
Croissance de l'emploi (%)	2,3	4,5	3,6	3,0	-	2,7	-
Taux de chômage (%)	7,7	6,6	7,2	6,8	-	6,5	-
Migration nette	2 738	2 460	2 351	2 300	-2,2	2 200	-4,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

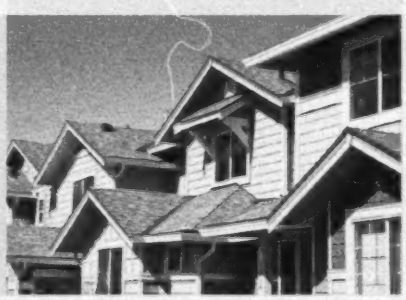
- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla



17-04-13

64273_2013_B01